

Enebolig i kjede

Kløfta, Ullensaker

Willersrudjordet



OBOS Block Watne gir deg muligheter

Når vi bygger boliger, ønsker vi å gi mennesker muligheten til å oppfylle boligdrømmen. Kjøper du en bolig fra oss, kjøper du fra en trygg leverandør som bygger for trivsel. Derfor bygger vi ikke bare boliger, vi bygger nabolag. Vi har OBOS-konsernet i ryggen. Det betyr at du får alle fordelene med medlemskap og forkjøpsrett under salgsstart på våre boliger. Meld deg inn i OBOS i dag, og opplev alle mulighetene du også.

OBOS Block Watne
Bygger muligheter



Kontaktinformasjon

OBOS Block Watne Viken Nord
Hvamstubben 17
2013 Skjetten

Salgskonsulent
Pål Westgaard
pal.westgaard@obos.no
908 29 786

3D illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.



Tenk deg følelsen når du vrir om nøkkelen til din splitter nye bolig for aller første gang.

Du går inn i gangen, inn over gulvet i stua og stikker hodet inn på kjøkkenet. Du stryker hånden over benkeplaten, og konstaterer at alt fra skaplass til komfyr og fliser er som avtalt.

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne så får du en moderne bolig med god standard, bygd med basis i solid norsk håndverkstradisjon. Vi jobber målrettet for at våre boliger skal tilfredsstille både dagens og morgendagens krav til standard. Slik har vi oppfylt boligdrømmer over hele landet i flere tiår, og det skal vi fortsette med.

Et gjennomtenkt boligprosjekt handler om så mye mer enn selve boligen. Det handler minst like mye om å bygge gode nabolag. Derfor legger vi i OBOS Block Watne betydelig vekt på å utvikle omgivelsene rundt din nye bolig. Våre boligprosjekter skal ha godt samspill med naturen, og vi skal tilrettelegge for sosiale soner hvor beboere kan møtes.

Vi tenker på alt fra beliggenhet, materialvalg, planløsning, transportmuligheter og sikkerhet til det sosiale. Slik skaper vi drømmeboligen. For når vi bygger boliger, skaper vi mer rom for livet.

Bjørn Einar Skoglund
Administrerende direktør
OBOS Block Watne AS

Innhold

Moderne eneboliger for familien	6
Kjøkken og bad	10
Fordelene med en ny bolig	11
OBOS Block Watne standard	12
Min side	13
Med kort vei til natur og by	14
Nabolagsprofil	18
Situasjonskart	20
Plantegninger	22
Et selskap i OBOS	28
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	31



Type bolig
Enebolig i kjede



Antall boenheter
5



Innflyttingsklart
Vinter/vår 2027



Energimerking
Rød B

Willersrudjordet.

Et rolig nabolag nær alt du trenger. Flytt inn i en enebolig i kjede på Kløfta, med gangavstand til alle servicetilbud og kort vei til resten av verden. Med egen hageflekk, carport og flotte uteområder legges alt til rette for et godt familieliv.

Hør OBOS Block Watnes podcast:

En podcastserie om boligdrømmer, byggefelt og ferdighus.



Moderne eneboliger for familien

Velkommen til Willersrudjordet!
Her bygger vi fem kjedede eneboliger i trygge, grønne omgivelser.

Med smart planløsning og bruksflate på 146 m² (BRA-i) fordelt på to etasjer, gir disse hyggelige 5-roms hjemmene rikelig plass til en fin hverdag for store og små. Husene passer godt for barnefamilier, og familier i vekst.

Gjennomtenkt planløsning

Boligene er designet for funksjonell, moderne bruk som gir komfort og trivsel i hverdagen. Første etasje har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning, perfekt for sosiale sammenkomster, i tillegg er det mulig å gjøre om deler av stuen til enten soverom eller hjemmekontor, bad og en praktisk entré.

Andre etasje har fire behagelige soverom, et moderne bad, bod for lagring og

romslig gang med naturlig lys. Fra hovedsoverommet har du enkel tilgang til en stor terrasse med herlig utsyn.

Høy kvalitet og funksjonalitet

Kjøkkenet fra HTH er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens, mens badene har moderne løsninger. Boligene har også sportsbod på 5-6 m² for lagring av fritidsutstyr, og parkering i carport som beskytter bilen din året rundt. Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning som sikrer godt innneklima for alle.

Attraktiv beliggenhet og fine utearealer

Hver bolig har privat uteplass både i

form av en hage på bakkeplan og en romslig terrasse i andre etasje. Her kan du nyte utsikten, invitere til grillkvelder eller bare slappe av i solen på varme dager.

Willersrudjordet ligger sentralt på Kløfta, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området er omgitt av vakker natur og byr på turmuligheter i Hiltonskogen og Romeriksåsen. Det er kort vei til kollektivtransport, og attraktive fritidsaktiviteter. Velkommen til Willersrudjordet – her er det flott å leve og bo!



3D illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.



↑
Grønt hyggelig nabolag.

→
Smart planløsning med lys og luft.

3D illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.

Grønt, trygt, hyggelig og sosialt.



3D illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.



3D illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.

Kjøkken fra HTH og bad fra Svedbergs

Kjøkken og bad er boligens to kanskje viktigste rom. Derfor kommer alle OBOS Block Watnes boliger med stilren kvalitetsinnredning.

«Det må kunne gjøres bedre»

Det var utgangspunktet da de danske brødrene Haahr grunnla HTH i 1966, etter å ha jobbet i årevis med kjøkkenløsninger de mente ikke imponerte. Filosofien gjennomsyrrer fortsatt HTH slik det er i dag. I solid håndverkstradisjon leverer de den førsteklasses kvaliteten og elegansen som er så sterkt assosiert med dansk design, til gode konkurransedyktige priser. Kjøkkenene bygges med omtanke for både mennesker og miljø, og er sertifisert av Dansk Inneklima Mærkning.

Det moderne liv krever sitt kjøkken

HTHs kjøkken er bygget for det moderne liv. Kvaliteten er gjennomtestet, med nyskapende detaljer og lekker design som innbyr til bruk og innfrir alle praktiske behov. Kjøkkenet knytter oss sammen i en hektisk hverdag. Dette er boligens knutepunkt.

Hvitevarer fra Siemens

Kjøkkeninnredningen kommer med ferdig integrerte hvitevarer fra den anerkjente kvalitetsleverandøren Siemens.

Bad som gjør hverdagen enklere

Badet er en blanding av komfort og funksjon. Det moderne liv krever velvære, og med baderom fra Svedbergs får du et smakfullt og komfortabelt bad med gode moderne løsninger. Her blir det godt å både starte og avslutte dagen.

Du kan velge blant baderomsinnredning i ulike farger. Innredningen leveres av Svedbergs med skuffeseksjon, nedfelt vask og speil med innfelt lys.

Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet leveres i herdet glass. Badet har varme i gulvet og både gulv og vegger er flislagt.



3D illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.

Fordelene med en ny bolig

Kjøper du ny bolig fra OBOS Block Watne får du et hjem hvor det er lagt vekt på en gjennomgående god standard.

Å flytte inn i en nøkkelferdig bolig fremkaller følelsen av noe som er gjennomtenkt og av solid kvalitet. Det er trygt og oversiktlig å velge en helt ny bolig fra OBOS Block Watne, hvor du blant annet får:

Kvalitetsparkett

Vakkert og helt naturlig: gulvet er et sentralt element i en gjennomtenkt interiørstil. Ditt nye hjem kommer med 15 mm parkett fra Kährs i hvitlasert eik i alle tørre rom.

Waterguard – vannstoppesystem

Med vannstoppesystem fra Waterguard stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør — en ytterligere sikkerhet mot vannlekkasjer.

Ferdigmalte vinduer og dører

Alle dører og vindusrammer leveres ferdig fabrikk malt. Dette gir økt holdbarhet på malingen som betyr at det tar lenger tid før du må finne frem malingskosten.

Gjennomtenkt planløsning

Våre arkitekter tegner gode og gjennomtenkte planløsninger tilpasset en moderne levemåte. I dag ønsker vi oss åpne løsninger og store rom, og OBOS Block Watnes boliger er utformet slik at du får en optimal løsning.

Smarte løsninger

Alle OBOS Block Watnes boliger vil ha balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det sikrer maksimal energibesparing, noe som er til glede for både mennesker og miljø. Boligen leveres naturligvis også med fiberoptisk kabel for nett og tv.



3D illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.

Fremtidens membran

Våre bad bygges med norskproduserte Litex membransystem bak flisene. Dette er fremtidens membranløsning, synonymt med et trygt og vanntett baderom. Resultatet er et bad med dokument trygghet og den levetiden du forventer.

Skreddersy ditt nye hjem

Påvirk utformingen av din nye bolig ved å skreddersy både standarder og farger. Hvor store valgmuligheter du har avhenger ofte av hvor langt byggeprosessen har kommet. Noe kan endres, annet kan ikke. Salgskonsulenten informerer deg om hvilke muligheter som finnes for din bolig. Når du har bestemt deg, oppsummeres alt på et bestillingsmøte, og deretter inviteres du til forhåndsbehandling for å sikre at alt blir som avtalt.

Våre samarbeidspartnere

BMI Norge, Fjerdingstad Trevarefabrikk, Flexit, Glava, Grohe, Svedbergs, HTH, Kährs, Litex, Norgips, Peisselskabet, Swedoor og Trapperingen.

OBOS Block Watne standard

Boligene leveres
nøkkelferdige med
god standard og inne-
holder blant annet:

- 15 mm parkett i hvitlasert eik på gulvet i alle tørre rom
- Varme i gulv på bad og entre
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Baderomsinnredning fra Svedbergs
- Dusjhjørne fra Svedbergs
- Vegghengt toalett
- Skyvedører foran vaskemaskin og bereder på bad
- Automatisk vannstopper
- Peisovn
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Utvendig belysning
- Utvendig tappekran på bakkeplan
- Flotte uteplasser
- Terrasse
- Parkeringsplass i carport
- Sportsbod
- Tilrettelagt for el-bil lader



Min side

Finn alt om din bolig

Som kunde hos oss får du eksklusiv tilgang til «Min Side»

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne får du full tilgang til din bolig digitalt. Min side er en innloggingsportal på våre nettsider hvor du finner all informasjon om boligen, dokumentene som hører til og fremdriftsplanen som foreligger for dette prosjektet.

Siden vil gi deg større trygghet og et større innblikk i prosessen fra kjøp, til byggeprosessen og hele veien til du overtar boligen. Det tar tid å bygge en bolig fra grunnen av, men med en digital oversikt vil det være enklere for deg å forholde deg til ventetiden som oppstår i en prosess som denne.

Fremdrift

Min side får gode tilbakemeldinger fra våre kunder, både de som bor i samme område som de skal flytte til, og ikke minst de som bor langveis fra. Under fremdrift får du vite hvordan vi bygger din nye bolig fra første spadetak. Her finner du også bilder fra boligen under byggeperioden.

Bruksanvisninger

For å beholde boligens kvaliteter og levetid så lenge som mulig er det viktig at du bruker den riktig. Derfor har vi lagt ut nyttige videoer med tips og instruksjoner fra våre underleverandører. Dette vil være gode hjelpemidler når du skal ta i bruk boligen.

Reklamasjoner

Som kunde hos OBOS Block Watne har du full reklamasjonsrett i fem år. Oppdager du feil eller mangler i din nye bolig kan du enkelt reklamere for dette via reklamasjonsskjemaet på Min side. Her kan du også følge fremdriften i din sak.

På Min Side kan du

- se kontrakten din
- se kontaktpersonene dine hos OBOS Block Watne
- følge fremdriften av boligen din
- se bilder fra byggeprosessen
- se hvilke møter vi vil ha sammen, og hva som kan være lurt å tenke på før disse møtene
- finne nyttige videoer og bruksanvisninger til boligen din
- reklamere for feil i boligen din
- finne all informasjon om blant annet kjøkkeninnredning, malingsfarger etc.



Bakkedalen, Kløftas idretts- og aktivitetspark.



Med kort vei til natur og by

Bo godt med gangavstand til det du trenger i hverdagen. Samtidig er det ikke langt til natur- og opplevelser og byliv.

På Willersrudjordet får du matbutikk en spasertur unna, og på Romerikssenteret like i nærheten finner du enda flere matbutikker. Romerikssenteret har et godt utvalg butikker, spisesteder og andre servicetilbud, og det er kort vei til skole og barnehage. Med andre ord; på Willersrudjordet finner du alt du trenger innen kort rekkevidde.

Kort vei til byliv og flyplass

Prosjektet har en god beliggenhet med gangavstand til Kløfta sentrum, med diverse forretninger, bussholdeplass og togstasjon.

Her er det gode tog- og bussforbindelser til blant annet Oslo, Lillestrøm og Jessheim. Toget til Oslo tar ca. 30 minutter, mens ekspressetoget med én morgenavgang tar ca. 15 minutter.

Willersrudjordet ligger sentralt til ca. 10 minutter unna Oslo lufthavn, og det er enkel adkomst til E6.

Rom for natur og fritidsopplevelser

Kløfta har mange flotte friluftsområder, blant annet Hiltonskogen, som er et av de mest besøkte turområdene. Romeriksåsen ligger en kort kjøretur unna. Er du golfentusiast, ligger Miklagard Golf, en anerkjent 18-hullsbane, like i nærheten. Golfbanen ligger ved Lily Country Club, med sine restauranter, barer og spa-avdeling.

En spasertur unna Willersrudjordet ligger også Kløftas idretts- og aktivitetspark, Bakkedalen. Dette er et flott anlegg for lek og sport med blant annet skateanlegg, baner for fotball, løping, volleyball og tennis. På Willersrudjordet er det med andre ord utallige muligheter for aktivitet og friluftsliv.



↑ Gode tog- og bussforbindelser til blant annet Oslo, Lillestrøm og Jessheim.

← Kort vei til fasiliteter og det du trenger i hverdagen.



→ Like i nærheten ligger Lily Country Club med sine restauranter, barer og spa-avdeling.

Miklagard Golf ligger like i nærheten.



Nabolagsprofil

Nabolagsprofil

Rødsmoen 50

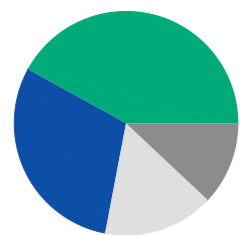
Offentlig transport

Ekko Linje 436, 460	6 min	0.4 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	13 min	0.9 km
Oslo Gardermoen	14 min	

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	19 min	1.4 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	18 min	1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min	10 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

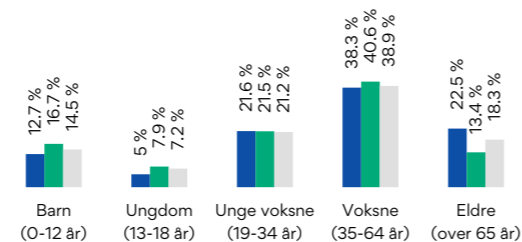


	30% i barnehagealder
	42% 6-12 år
	16% 13-15 år
	12% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ullersmo	930	488
Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

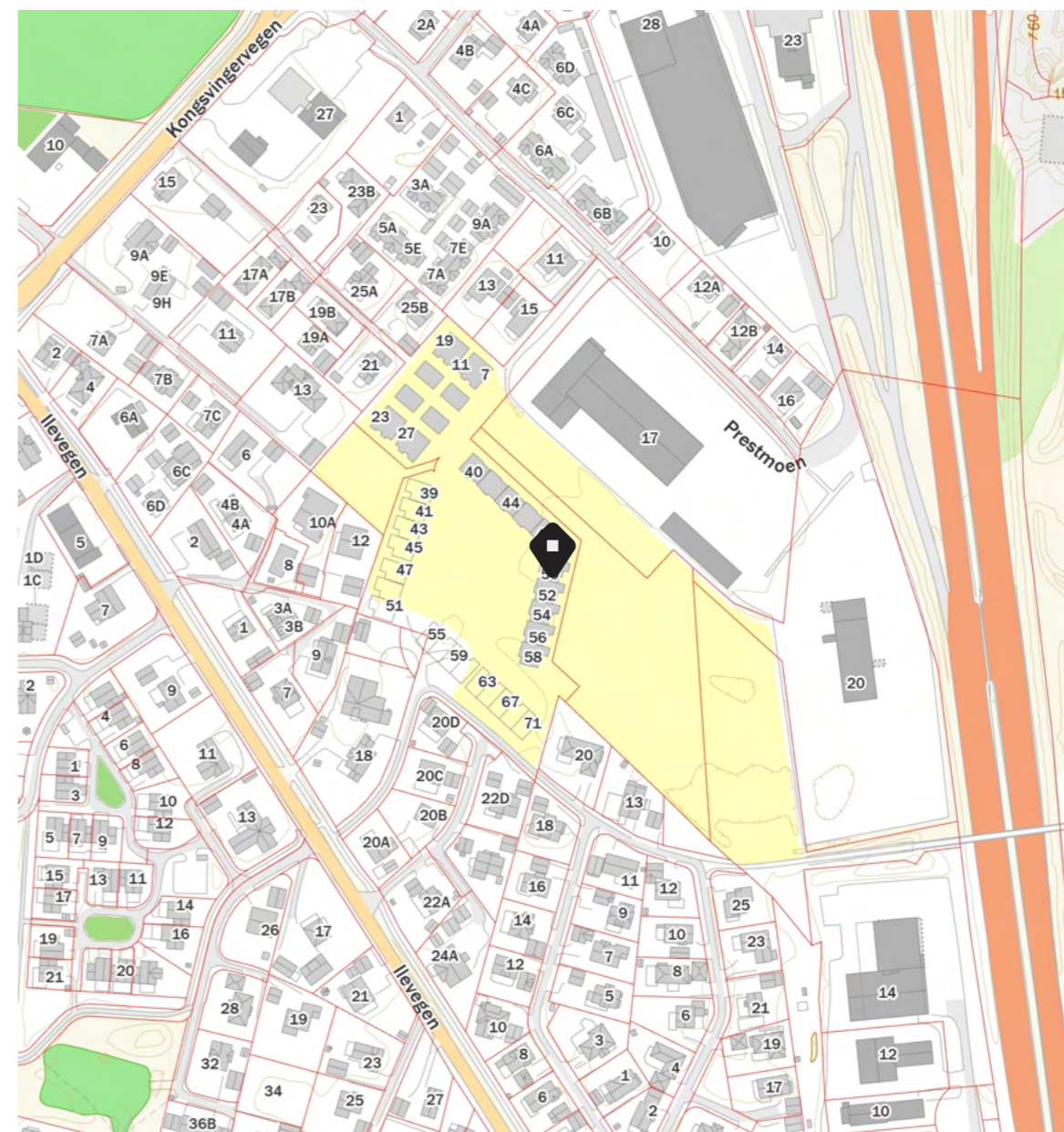
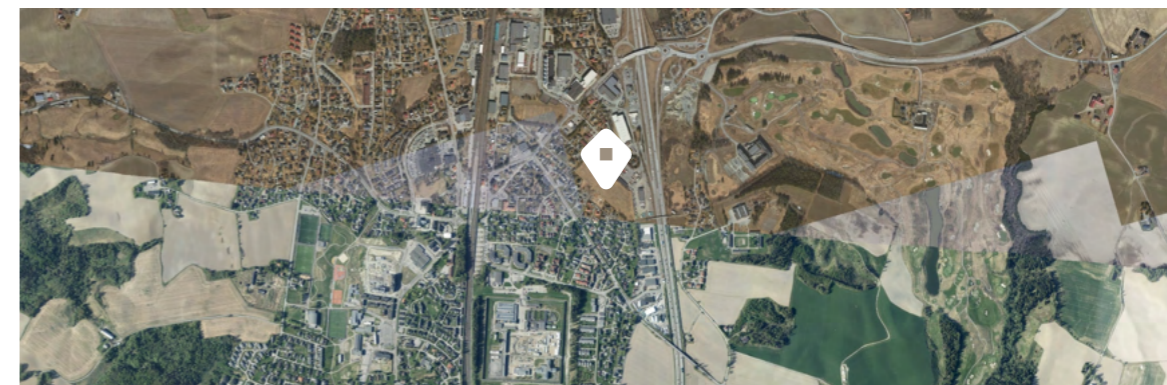
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	7 min	0.5 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	19 min	1.4 km
Mamma Mia barnehage (0-5 år) 107 barn	19 min	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Kløfta	9 min
Kiwi Kb Kløfta	13 min

Sport

Kløfta stadion Ballspill, fotball	10 min	0.7 km
Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	19 min	1.4 km
Sportica Kløfta	12 min	
Centerklinikken	12 min	



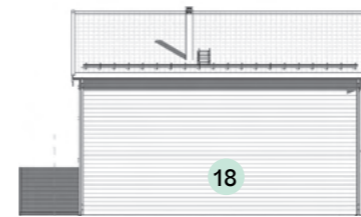
Situasjonskart



Fasader



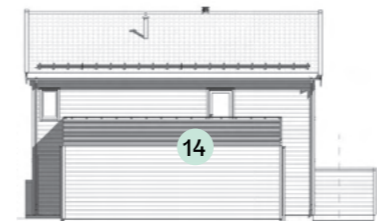
Fasade mot nord-vest



Fasade mot nord-øst



Fasade mot syd-øst



Fasade mot syd-vest

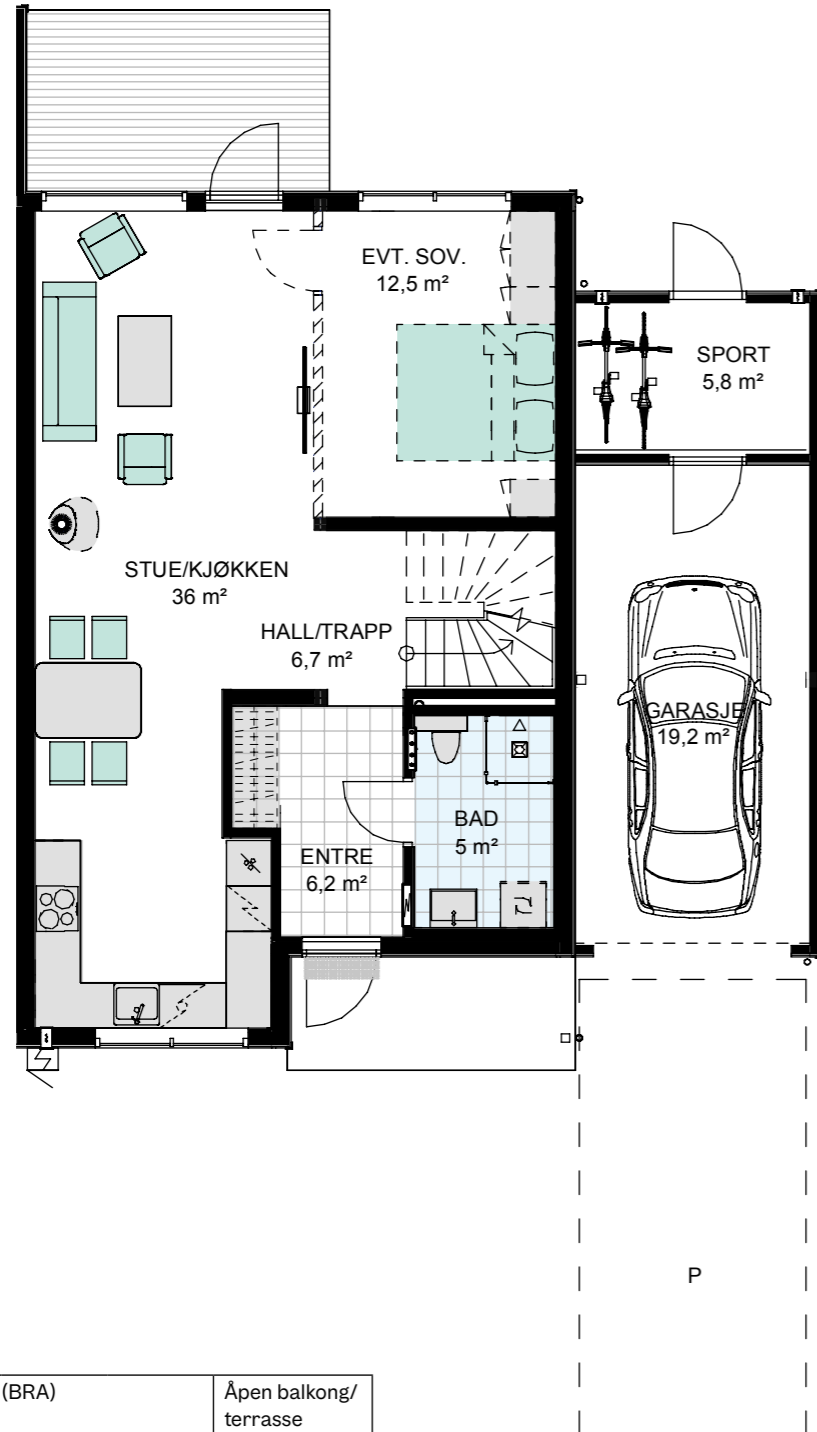
Enebolig i kjede

5-roms

Bolig nr: 14
Etasjer: 2
Soverom: 4
Bad: 2

1. etasje

Målestokk 1:100



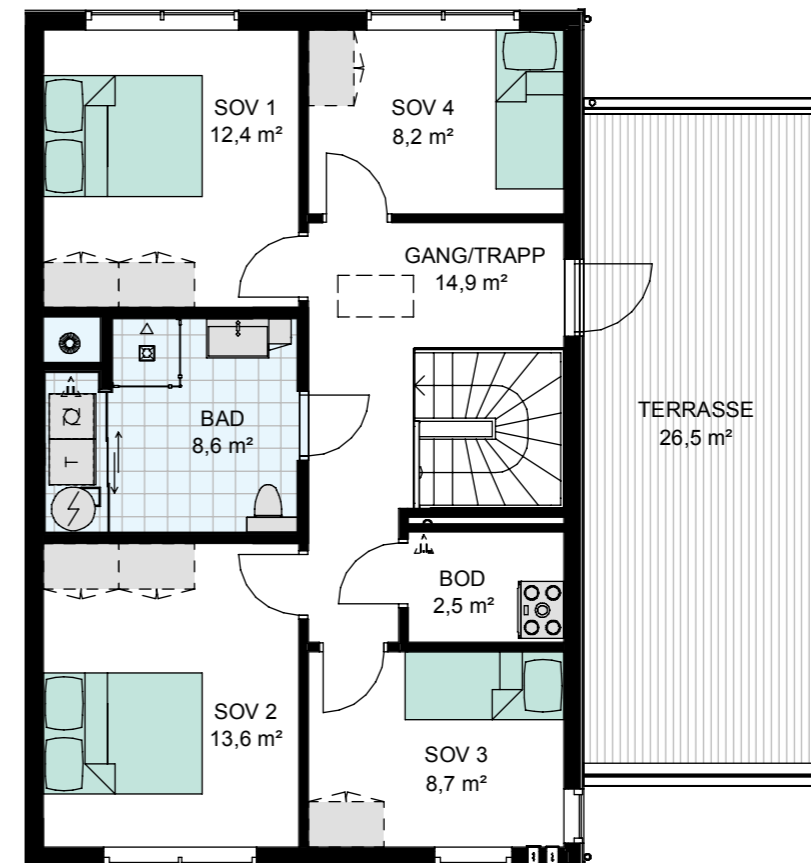
Enebolig i kjede nr. 14

Etasje	Bruksareal (BRA)			Åpen balkong/ terrasse
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	70,92 m ²	6,22 m ²		9,59 m ²
2. etasje	75,44 m ²	19,69 m ²		26,67 m ²
Sum	146,36 m ²	25,91 m ²		36,26 m ²
Sum BRA	172,27 m²			

For forklaring av areal-begreper, se siste side

2. etasje

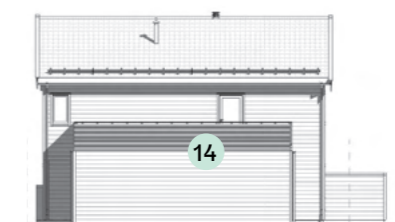
Målestokk 1:100



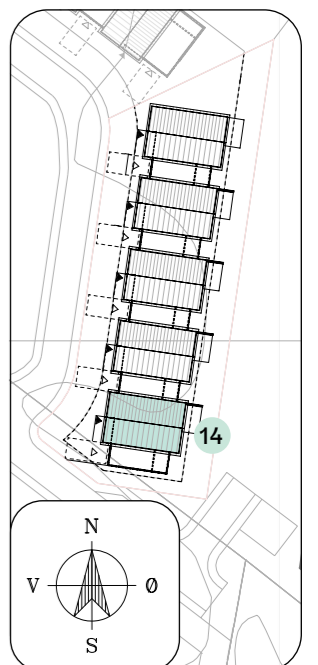
Fasade mot nord-vest



Fasade mot syd-øst



Fasade mot syd-vest



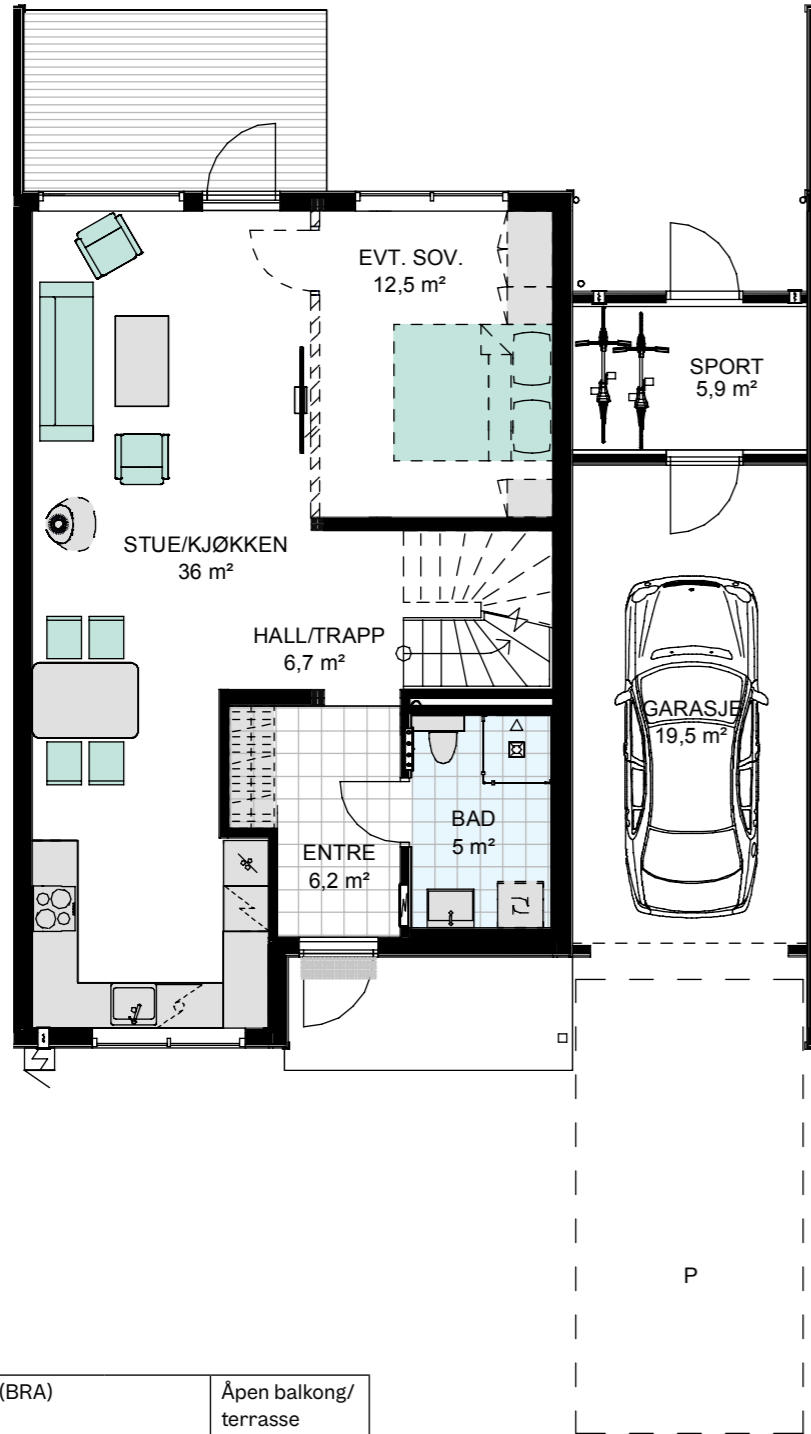
Enebolig i kjede

5-roms

Bolig nr: 15, 16, 17
 Etasjer: 2
 Soverom: 4
 Bad: 2

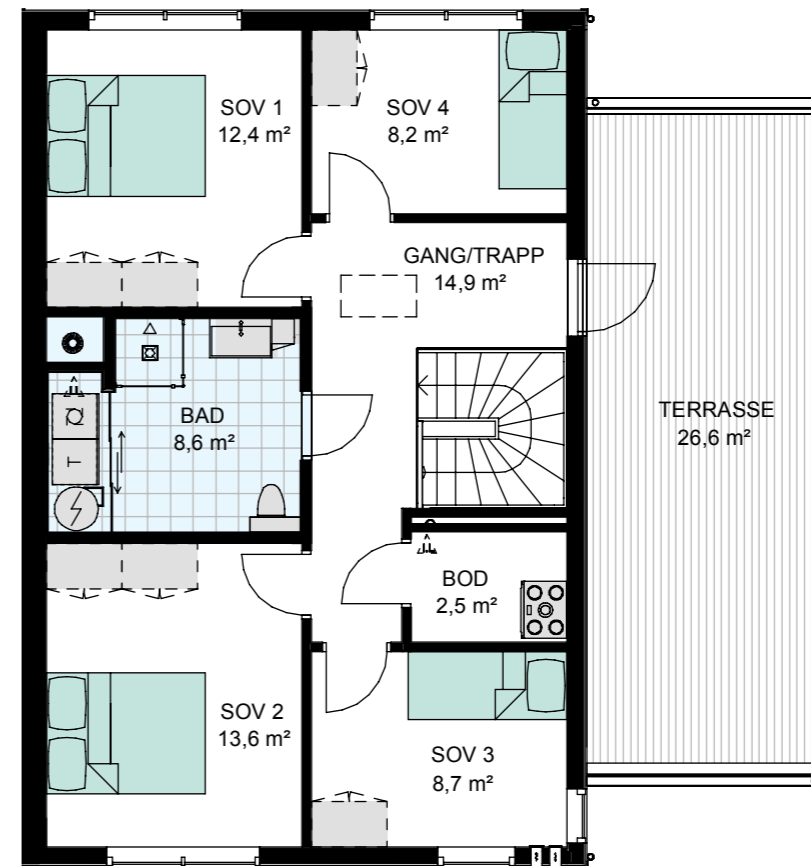
1. etasje

Målestokk 1:100



2. etasje

Målestokk 1:100



Enebolig i kjede nr. 15, 16, 17

Etasje	Bruksareal (BRA)			Åpen balkong/ terrasse
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	70,92 m ²	6,21 m ²		9,59 m ²
2. etasje	75,44 m ²	19,67 m ²		26,64 m ²
Sum	146,36 m ²	25,88 m ²		36,23 m ²
Sum BRA	172,24 m²			

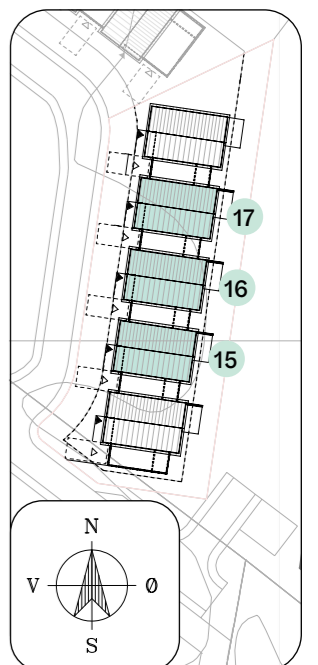
For forklaring av areal-begreper, se siste side



Fasade mot nord-vest



Fasade mot syd-øst



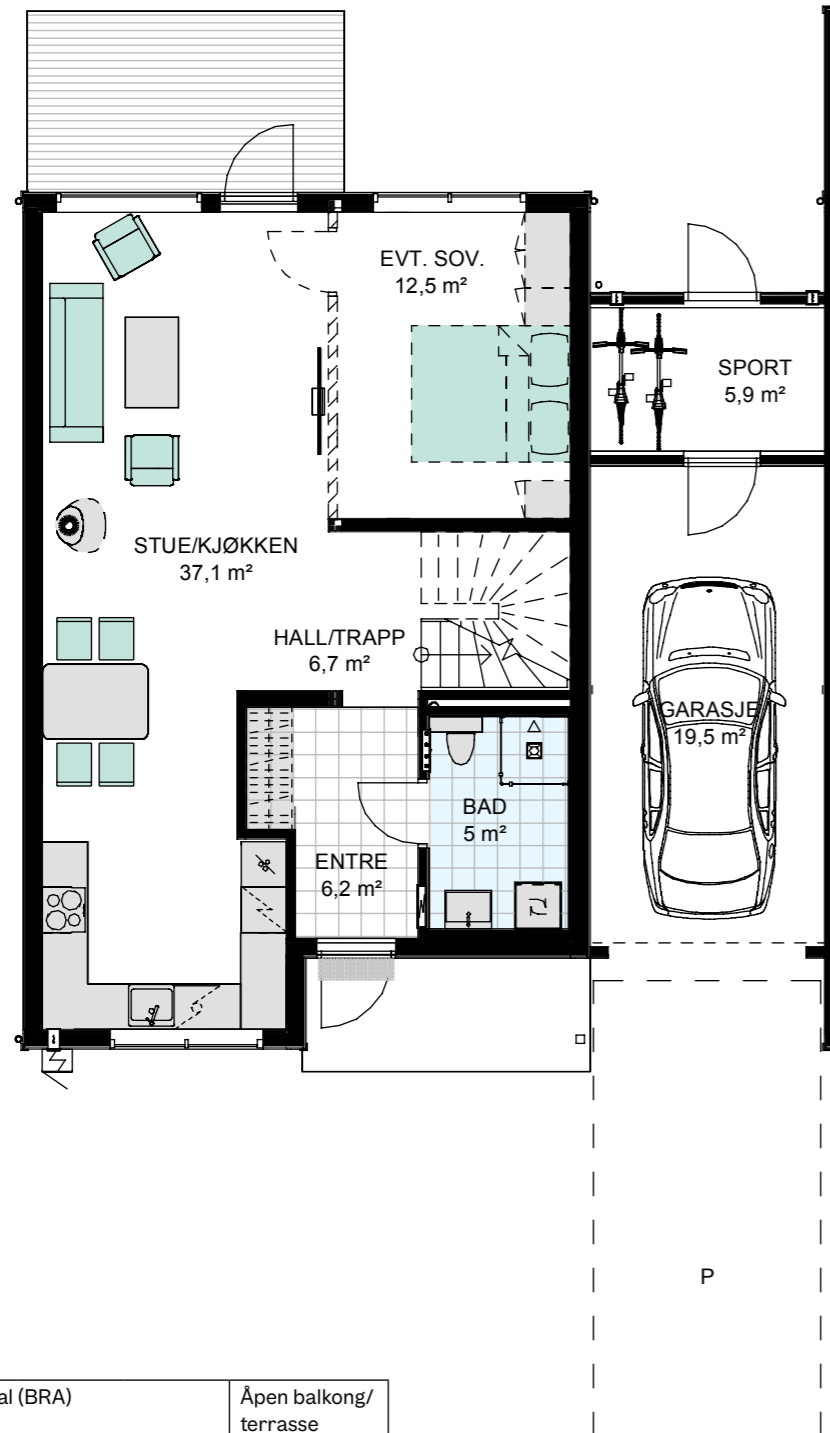
Enebolig i kjede

5-roms

Bolig nr: 18
Etasjer: 2
Soverom: 4
Bad: 2

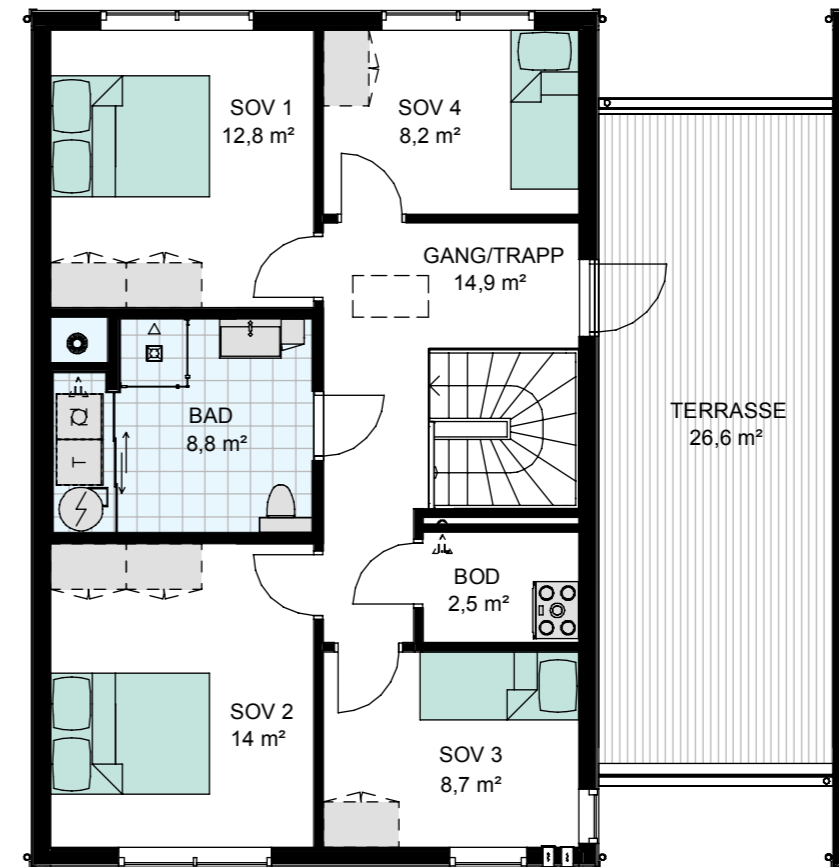
1. etasje

Målestokk 1:100



2. etasje

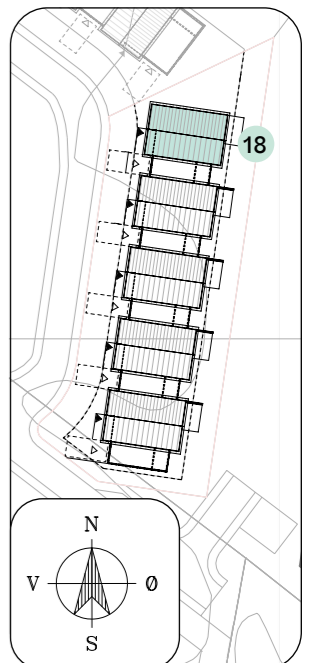
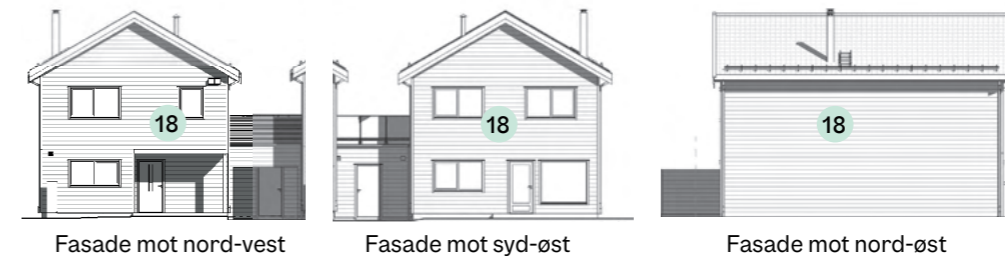
Målestokk 1:100



Enebolig i kjede nr. 18

Etasje	Bruksareal (BRA)			Åpen balkong/ terrasse
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	70,92 m ²	6,21 m ²		10,07 m ²
2. etasje	75,44 m ²	19,67 m ²		26,64 m ²
Sum	146,36 m ²	25,88 m ²		36,71 m ²
Sum BRA	172,24 m²			

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Et selskap i OBOS

I over 90 år har medlemsorganisasjonen OBOS skaffet medlemmene bolig. I dag har OBOS over 500 000 medlemmer.

Block Watne ble en del av OBOS-konsernet i 2014, og endret navn til OBOS Block Watne i april 2020.

En attraktiv medlemsorganisasjon

OBOS skal være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon og oppfylle folks boligdrøm ved å skaffe dem gode hjem. OBOS eies av medlemmene. Organisasjonens formål er å skaffe medlemmene bolig, og forvalte disse boligene på en trygg måte. I tillegg skal OBOS også drive annen virksomhet til fordel for medlemmene.

Norges største boligbygger

I dag er OBOS Norges største boligbygger, og en av de største i Norden. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bank, forsikring og utleie av forretningseiendom. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til beste for eierne og samfunnet. En viktig del av samfunnsoppdraget er å bygge framtidens samfunn og å skape gode bomiljøer. OBOS gir tilbake ved å støtte en rekke lokale miljøtiltak, idrett, kultur og humanitært arbeid. Virksomheten foregår i Norge og Sverige. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Bli OBOS-medlem

Som OBOS-medlem stiller du foran i boligkøen. Medlemskapet gir deg forkjøpsrett på 90 000 nye og brukte boliger over store deler av landet. Du får også rabatt på en mengde produkter og tjenester innen bolig, bank, forsikring, kultur og fritid. I tillegg til forkjøpsrett på boliger, får du også over 60 faste rabattavtaler i medlemskapet. Les mer om fordelene på nye.obos.no/medlem/

Gunstige banktjenester

Som OBOS-medlem får du ekstra gode fordeler i landets beste dagligbank. Perfekt for deg som er ute etter en enkel, trygg og lønnsom bank der alt overskuddet brukes til å finansiere boligdrømmer. Vi har egne lån til deg som ønsker å kjøpe helt ny bolig fra OBOS og OBOS Block Watne. Les mer om OBOS-banken på bank.obos.no



Tenk den tanken.

Kjenn på forventningen og drømmen om blanke ark. En helt ny bolig som er gjennomtenkt, av solid kvalitet og god standard.



3D illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.

Noen av fordelene med å kjøpe ny bolig fra OBOS Block Watne er:

- **Bolig til fastpris** Nye boliger fra OBOS Block Watne selges til fastpris. Du unngår dermed fordyrende budrunder.
- **Gunstig finansiering** OBOS Block Watne kan tilby meget gunstig finansiering gjennom OBOS-banken til deg som kjøper ny bolig. Les mer om OBOS Nyboliglån: obos.no/nyboliglan.
- **Fem års reklamasjonsrett** Kjøper du nytt, har du inntil fem års reklamasjonsrett på feil eller mangler på boligen.
- **Lavere driftsutgifter fra dag én** Nye boliger har lavere driftsutgifter til energi og strøm som følge av strenge krav til isolasjon og varmegjenvinning.
- **Dokumentavgift kun på tomteverdien** På nye boliger er det kun dokumentavgift på tomteverdien. Fordi tomteverdien er langt lavere enn verdien av både tomt og hus, sparer du lett flere titalls tusen ved å kjøpe nytt.
- **Økt trygghet** Våre boliger bygges etter strenge standarder og forskriftskrav for våtrom, teknisk anlegg, brannsikring, materialvalg og miljø. Dette betyr mindre bekymringer for deg.
- **Mulighet til å påvirke standarden** Kommer du tidlig inn i prosessen i et nyboligprosjekt, har du gode muligheter for å gjøre tilpasninger med tanke på for eksempel standard og fargevalg.

Forklaring areal begreper:

BRA	summen av bruksarealet for hele boligen (BRA-i, BRA-e og BRA-b)
BRA-i	summen av internt bruksareal
BRA-e	summen av arealer utenfor boenheten (sportsbod)
BRA-b	summen av arealer for innglasset balkong
TBA	summen av arealer for terrasser og balkonger
GUA	gulv areal
ALH	areal med lav takhøyde

Dersom det er aktuelt for den konkrete boligen skal det opplyses om GUA og ALH. GUA og ALH skal bare oppgis sammen med BRA for å forhindre uklarhet om hva som er boligens bruksareal, og informasjonen skal gis på en måte som gjør det klart for forbrukeren hvilken betydning dette har for boligens areal.



Norges beste trehus er bygget av det beste treverket og de beste hendene

Adresse Rødsmoen, 2040 Kløfta

Veibeskrivelse Fra E6 tar du av til Kløfta. Kjør mot sentrum, og ta til venstre ved YX 7-Eleven i rundkjøringen. Følg Prestmoen veien og ta første til høyre.

Les mer på obos.no/willersrudjordet